



Sak: 18/7661 Svartskog kolonial
Møtedato: 13.12.2018
Sted: Rådhuset- Oppegård kommune
Referent: Sara Okhovat

Deltagere:

Kvernaas Arkitekter AS:
Marit Lundanes
Kjell Kvernaas

Oppegård kommune:
Randi Aamodt
Eirik Kravik Solheim
Hanne Marthe Lauritsen
Sara Okhovat
Tessa Barnett

Møtetittel: Oppstartsmøte detaljregulering av Svartskog kolonial

Konklusjon

Rådmannen anbefaler å varsle oppstart av detaljregulering for Svartskog Kolonial.

Bakgrunn

Plan- og bygningslovens § 12-8 krever at det før oppstart av reguleringsplaner skal avholdes et formelt oppstartsmøte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet.

I referatet skal det redegjøres for de forutsetningene som skal gjelde for det videre planarbeidet. Det skal komme frem hva som er avklart og hva som er uavklart. Referatet må være tydelig på hva partene er enige om og hva man er uenige om.

Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring av planarbeid før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

1 Innledning

Saksbehandler	Tessa Barnett / Sara Okhovat
Arbeidstittel	Detaljregulering av Svartskog kolonial
Adresse/ stedsnavn	Roald Amundsens vei 172, 1420 Svartskog
Plan-ID	2018011
Plantype	Detaljregulering

2 Parter

	Forslagsstiller	Konsulent/ arkitekt
Navn	Svartskog Kolonial	Kvernaas Arkitekter
Adresse	Roald Amundsens vei172, 1420 Svartskog	Sentrumsbygget, Kolbotnveien 7 Pb 258 - 1411 Kolbotn
Kontaktperson	Tomm Eirik Skovholt	Marit Lundanes
Tlf.	-	66 80 24 80
E-post	-	marit.lundanes@kvernaas.no

3 Hensikt

Hensikten med planarbeidet

Regulere sentrumsformål ved Svartskog kolonial på nytt slik at deling/seksjonering ikke tillates, men at det kan oppføres et nytt bolighus på den delen av eiendommen som ligger tilbaketrasket fra den bevaringsverdige bebyggelsen. Hensikten med dette er at det skal være bare en bolig på eiendommen, og at eiere som driver med næring i kolonialen ikke skal bo på kolonialen. Adkomst til boligen må avklares gjennom planarbeidet. Forslag til detaljreguleringen må være i tråd med vedtak i k-sak 22/14 datert 19.5.2014.

4 Planområdet

Planområdet

Når det varsles oppstart bør planområdet omfatte eiendommen 35/72 og ta for seg S1, vei V8, et par meter av P3, et område inntil senterlinjevei utenfor trappene til kolonialen og V8.

Bygningene på eiendommen er registrert som SEFAK og brukt til næring og bolig.

Berørte eiendommer

35/72, 35/76, 50/40

Naboeiendommer

50/40, 35/52, 35/61, 35/64, 35/76, 35/80, 35/85, 35/86, 35/87, 35/100, 35/174, 35/179, 35/182, 35/183, 35/191

5 Planstatus

Kommunale planer

Kommuneplanen	Kommuneplan 2011-2022: Vær særlig oppmerksom på kommuneplanens §3 krav til tekniske løsninger, §15 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid og, §20 punkt 2 Bevaring av kulturmiljø. Forslag til Kommuneplan Nordre Follo 2019-2030
Reguleringsplaner	Områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet
Pågående planarbeid	Opparbeidelse av VA-anlegg på Svartskog.
Andre kommunale planer/ vedtak	K-sak 22/14 datert 19.5.14, inneholder vedtak om at Oppegård kommune stiller seg positive til å behandle forslag til detaljregulering for Svartskog kolonial.

Regionale og nasjonale planer

Regional plan for areal og transport	Forslaget tilrettelegger for en boenhet på eiendommen. Dette er i tråd med RP for areal og transport for Oslo og Akershus.
Andre planer/ vedtak	Rikspolitisk retningslinje for Oslofjorden for sjøen.

6 Viktige tema i planarbeidet

Landskap og natur

Terreng	Det må tas hensyn til terrenget og unødvendige terreng inngrep skal unngås.
Sol og skygge	Det må tas hensyn til skygge og solforholdene på tomten.
Grønnstruktur	Trær og verdifull vegetasjon innenfor planområdet må kartlegges og tas hensyn til.
Biologisk mangfold	Se ev. naturkartlegging for Bålerudplanen 2011.
Kulturlandskap	Detaljreguleringen må ta hensyn til kulturlandskapet på Svartskog samt fjernvirkning fra sjøen.

Bygningsmessige forhold

Plassering i terreng	Boligen skal tilpasses terrenget slik at fjernvirkning fra sjøen og terrenginngrep minimeres.
Universell utforming	Det er krav om tilgjengelig boenhet for nye tiltak i planområdet. Universell utforming av ev. tilbygg/ombygging av kolonialen må vurderes i sammenheng med kulturminneverdier.
Høyder	Høyde på den nye bebyggelsen må være basert på høydene som er vedtatt i områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. I tillegg bør den tilpasses kulturmiljøet og ikke dominere over / skjemme de eksisterende bygningene i planområdet.
Uteoppholdsareal	Detaljreguleringen må sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal, kan basere seg på krav i Småhusplanen.
Renovasjon	Det skal tas hensyn til kulturminner ved plassering og utforming av renovasjonsløsninger.
Kulturminner	Detaljreguleringen må sikre kulturminneverdier i bygningene og kulturmiljøet.
Estetikk	Det må redegjøres for estetikk i ny/endret bebyggelse og ev. tilbygg. Bålerudreguleringen har bestemmelse § 5.5 med krav til estetikk, utforming og materialbruk.
Nabohensyn	Det må tas hensyn til naboer ved plassering av nye elementer og adkomster.

Trafikk og vei

Vei	Frisiktslinjene fra V8 må sjekkes mot ev. endringer av trappene for kolonialbygget. Krav om frisikt gjelder også for en ev. ny adkomst. Ta kontakt med Eirik Solheim på UTE for mer informasjon.
Bil- og sykkelparkering	I henhold til den gjeldende områdereguleringen skal det anlegges minst 10 sykkelparkeringsplasser med stativ innenfor S1.
Anleggsperiode	Det må redegjøres for anleggstrafikk og eventuelle konsekvenser for vegetasjon i anleggsperioden.
Adkomst	Adkomst til den nye boligen må avklares i detaljreguleringen.

Føringer for planarbeidet

Konsekvensutredning	Forslagsstiller må skriftlig redegjøre for behovet for KU.
---------------------	--

Andre relevante forhold

Det har vært drøftet at det kan være behov for et tilbygg som vil sikre driftsmulighetene for kolonialen. Planarbeidet må avklare dette behovet og planforslaget skal inneholde detaljerte tegninger for hvordan et slikt tilbygg vil se ut.

7 Politiske behandlinger og fremdrift

Avtales nærmere etter innsendt planforslag.

8 Planprosessen

Kommunen leverer en reguleringspakke til forslagsstiller senest etter oppstartsmøtet.

Reguleringspakken inneholder krav til planforslaget, varslingsliste, maler og annet som er viktig for utarbeidelse av et planforslag.

Ved varsel om planoppstart skal forslagsstiller selv varsle. Kommunen annonserer på kommunens nettsider etter at forslagsstiller har oversendt oppstartvarselet. Planavgrensningen skal sendes kommunen i SOSI format for kontroll før varsling. Dette bør gjøres i god tid før annonseringstidspunktet.

9 Gebyr

Kommunen krever gebyr for å behandle planinitiativ, stadfesting av planprogram og planforslag.

Gebyret regnes etter Oppegård kommunes gjeldende gebyrregulativ på det tidspunktet kommunen mottar planinitiativet eller planforslaget.

Kommunen må ha mottatt innbetalingen før saken behandles.

Faktura sendes til:

Navn/ firma	Svartskog kolonial
Kontaktperson	Tomm Eirik Skovholt
Adresse	Roald Amundsens vei172, 1420 Svartskog
Tlf.	-
E-post	-